

もんぜんぷら座 耐震化手法の比較 (条件整理)

全体条件整理

1. LCC(ライフサイクルコスト)は耐用年数で除した年度あたり費用で比較する。
2. 耐震化後の用途や施設内容は現状と同一とする。
3. 施設運営は、現在と同じ市所有、民間委託管理と仮定する。
4. 現入居テナントの仮移転等に係る費用は、今回の検討に含めないものとする。
5. PFIなどの民間ノウハウ導入は今回の検討には含めないものとする。
6. 賃料や借地料などの各種金額に関しては、現在と同じ単価と仮定する。

【施設運営コスト凡例】

- ①ランニングコスト (維持修繕費 + 光熱水費 + 管理費 + 借地料)
- ②収益事業費 (家賃収入 + テナント負担光熱水費収入 + 施設利用料収入)
- ③メンテナンスコスト (20年毎の大規模維持改修工事費)

種目別条件整理		細目別条件整理	概略配置図	LCC費	メリット	デメリット
補強 + 長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> ◎ 改修後の耐用年数(建物寿命)を「長野市公共施設総合管理計画」に定める大規模改修スパンの20年と設定してLCCを算出する。 ◎ 工事内容は、補強改修(耐震構造補強) + 長寿命化改修(設備改修、内装改修)とする。 ◎ 借地部分は、継続して借地料を支払うと仮定する。 ◎ 施設運営費は、上部凡例①②を適用。 ◎ 費用算出イメージは下図のとおり。 	<p>概算工事費 12億～13億円 【耐震補強工事費+長寿命化工事費】</p> <ol style="list-style-type: none"> (1). 施工期間は16ヶ月以上を必要とする。 (2). 館内は可能な限り開館状態を保つ。 <p>LCC</p> <ol style="list-style-type: none"> (1). 改修後も現在同様の利用状況と仮定する。 (2). 改修後も現在の入居者が入居すると仮定する。 	<p>延べ面積 約23,900㎡</p>	<p>8,000万～9,600万円/年間</p>	<p>メリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設利用休止期間は、検討項目の内最短。 ・改修後は、現状同様の施設運営が可能。 <p>デメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各エリア毎に数週間から数か月の利用休止期間が発生。 ・20年後に解体工事等のインシタルコストが発生。 ・工事個所の仮設等により利用に制限が生じる。 ・工事期間中は、騒音の影響は避けられない。 	
	<p>現在</p>	<p>概算工事費 10億円 【耐震補強工事費+長寿命化工事費】</p> <ol style="list-style-type: none"> (1). 施工期間は10ヶ月以上を必要とする。 (2). 施工期間中は、館内全施設を休館とする。 <p>LCC</p> <ol style="list-style-type: none"> (1). 改修後も現在同様の利用状況と仮定する。 (2). 改修後も現在の入居者が入居すると仮定する。 	<p>延べ面積 約23,900㎡</p>	<p>7,000万～8,100万円/年間</p>	<p>メリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施工期間は、検討項目の内最短。 ・改修後は、現状同様の施設運営可能。 <p>デメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施工中は全館において長期利用休止期間が生じる。 ・20年後に解体工事等のインシタルコストが発生。 ・状況によってはテナント流出が懸念される。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ◎ 建設後の耐用年数(建物寿命)を「長野市公共施設総合管理計画」に定める80年間と想定し、20年ごとの大規模維持改修工事を含めLCCを算出する。 ◎ 工事内容は、既存解体及び新築再整備とし、新築建物には地下階を設けない。 ◎ 施設運営費は、上部凡例①②③を適用。 ◎ 費用算出イメージは下図のとおり。 	<p>概算工事費 74億～78億円 【解体工事費+建設工事費】</p> <ol style="list-style-type: none"> (1). 現在同様、借地を含む敷地設定とする。 (2). 建物規模は下記敷地での最大と仮定する。 <p>敷地面積: 約3,800㎡ / 容積率: 約530% 延床面積: 約20,200㎡ / 階数: 7階</p> <p>LCC</p> <ol style="list-style-type: none"> (1). 借地部分は、継続して借地料を支払うと仮定する。 		<p>11,000万～13,900万円/年間</p>	<p>メリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設の新設により、現代のニーズに沿う施設計画が可能。 ・改築後の機能や活用方法に合わせた建物や規模設定が可能。 <p>デメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工事費が最も高額。 ・事業期間は最長となり、仮移転や休業期間が長期。 ・借地料、又は敷地購入が必要となる。 ・地権者の意向次第では、実現ができない。 ・状況によってはテナント流出が懸念される。 	
<ul style="list-style-type: none"> ◎ 費用算出イメージは下図のとおり。 	<p>概算工事費 55億～58億円 【解体工事費+建設工事費】</p> <ol style="list-style-type: none"> (1). 借地を除き、市有地のみ敷地設定とする。 (2). 建物規模は下記敷地での最大と仮定する。 <p>敷地面積: 約2,600㎡ / 容積率: 約550% 延床面積: 約14,100㎡ / 階数: 7階一部8階</p> <p>LCC</p>		<p>6,000万～8,100万円/年間</p>	<p>メリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・借地代が不要となる等、ランニングコストが大幅に縮減される。 ・施設の新設により、現代のニーズに沿う施設計画が可能。 ・改築後の機能や活用方法に合わせた建物や規模設定が可能。 <p>デメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工事費が高額。 ・長期の仮移転や休業期間が必要。 ・敷地形状が複雑であり、施設計画への影響がある。 ・状況によってはテナント流出が懸念される。 		